

STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTPLANUNGSAMT 61/621.41 P1b. 1.6 Sp/se

BEBAUUNGSPLAN "BEREICH GÄRTNEREI HOCKER"

BEGRÜNDUNG

1.0 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bereich der Gärtnerei Hocker liegt zwischen der Stuttgarter Straße und der Ziegelgartenstraße, von der Gerberstraße durch das Kaufhaus Sämann (Parkplätze) getrennt.

Für das gesamte Quartier wurden immer wieder Planungsüberlegungen angestellt, dank seiner bevorzugten Lage zwischen der Innenstadt und den Wohngebieten am Wolfsberg. Planungsziele waren die Herstellung einer direkten Fußgängerverbindung zur Innenstadt und die Schaffung von innenstadtnahen Wohnungen mit Tiefgarage. Diese Planungsziele haben ihre Gültigkeit bis heute behalten.

Da der Gärtnereibetrieb eingestellt werden sollte, wurden die Planungen aktualisiert und mit den Anliegern erörtert (31.5.1990 / 9.11.1990).

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, wurde am 30.1.1991 vom Gemeinderat der Stadt Vaihingen an der Enz der Einleitungsbeschuß für den Bebauungsplan gefaßt.

Anschließend hat die neue Eigentümerin des Grundstückes, die Firma Wohnbau Oberriexingen GmbH & Co unter Mitwirkung der Stadt einen Realisierungswettbewerb ausgelobt. Das Preisgericht tagte am 20.9.1991, es wurden zwei erste und ein dritter Preis vergeben. Der Gemeinderat beschloß am 13.11.1991 entsprechend dem Vorschlag der Firma Wohnbau Oberriexingen GmbH & Co, die mit einem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit des Büros Rutschmann + Partner, Stuttgart, dem Bebauungsplan zugrunde zu legen.

Um die Durchführung des Wettbewerbsergebnisses zu gewährleisten, wird parallel zur Baugesuchsplanung der Bebauungsplan ausgearbeitet.

2. Bestand

2.1 Einfügen in die Bauleitplanung

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan zum Teil als Wohnbaufläche, zum Teil als gemischte Baufläche ausgewiesen. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde die Ausweisung als Wohnbaufläche vorgeschlagen (D 227/90). Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung grenzt an. Südlich vom Gebiet grenzen der Bebauungsplan "Ziegelgartenstraße" und der Baulinienplan "Hinter den Ziegelgärten" an.

2.2 Städtebaulicher Bestand

Das Bebauungsplangebiet liegt an der Schnittstelle zwischen der historischen Innenstadt und den Neubaugebieten im Süden der Stadt. Im Westen, im Anschluß an die bestehende Wohnbebauung, schließt die Enzaue an.

Die westlich und südlich angrenzende Wohnbebauung besteht zum großen Teil aus mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, östlich vom Gebiet sind hauptsächlich 1-2-geschossige Einfamilienhäuser vorhanden, und im Norden an der Stuttgarter Straße prägen Wohn- und Geschäftshäuser (bis zu 3 Geschossen) das Erscheinungsbild.

2.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weicht teilweise von der im Einleitungsbeschluß dargestellten Fassung ab.

Um den Anschluß an die südlich der Ziegelgartenstraße angrenzenden Bebauungspläne herzustellen und gleichzeitig die Verkehrsberuhigungs-Maßnahmen sicherzustellen, wurde ein Teil der Ziegelgartenstraße mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineingenommen. (Siehe Abbildung.)

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahrensablauf

Das Plangebiet liegt nördlich vom Bebauungsplan "Ziegelgartenstraße" und Baulinienplan "Hinter den Ziegelgärten". Angrenzend ist der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.

Zum Verfahren:

Der Gemeinderat der Stadt Vaihingen an der Enz hat am 30.1.1991 den Einleitungsbeschluß gefaßt. Nach der Veröffentlichung im Amtsblatt fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 2.12. bis 6.12.1991 statt.

Es wurde dabei die Anregung vorgebracht, den Gehweg auf der nördlichen Seite der Ziegelgartenstraße vor den Gebäuden Nr. 7 und 9 weiterzuführen, bis zu der Fußwegeführung Richtung Stuttgarter Straße und Innenstadt. Diese Anregung wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 28.2.1991 wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Anregungen kamen von:

Energie-Versorgung Schwaben AG (EVS)

- Es wird beantragt, die im Plangebiet vorhandenen Kabel- und Freileitungen festzusetzen. Die geplante Neubebauung soll über Erdkabel versorgt werden. Eine Umspannstation ist nicht vorgesehen.
- * Die vorhandenen Leitungen werden festgesetzt.

Gewerbeaufsichtsamt Stuttgart

- Von der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird abgeraten, wegen der in der Umgebung vorhandenen gemischt genutzten Gebiete (Stadtzentrumsbereich). Es wird empfohlen, entsprechend der innerstädtischen Lage das Gebiet als Besonderes Wohngebiet auszuweisen.
- * Das Gebiet wird als Besonderes Wohngebiet ausgewiesen.

Wasserwirtschaftsamt Besigheim

- Das Gebiet liegt in der Zone IIIa des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes Vaihingen.
- * Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Technische Werke Stuttgart AG

- Die TWS sind an der Gasversorgung des Gebietes interessiert. Der Eigentümer hat sich mit der TWS in Verbindung gesetzt.

Landratsamt Ludwigsburg

- Keine Bedenken, gleiche Anregungen wie WWA.

Landesdenkmalamt und Telekom

- Keine Bedenken und Anregungen

3.0 Planung

Aufgrund der günstigen Lage zur Fußgängerzone und der daraus resultierenden Möglichkeit, die infrastrukturellen Einrichtungen fußläufig zu erreichen, eignet sich das Gebiet sehr gut für qualitatives Wohnen am Rande der Altstadt. Mit der Planung wird daher ruhiges Wohnen zwischen geschützten Außenräumen angestrebt.

Wesentliches Planungsziel ist in diesem Zusammenhang auch die fußläufige Anbindung des Gebietes an die Innenstadt sowie die Durchlässigkeit für Fußgänger als Verbindung zum Gebiet Wolfsberg.

Um die angestrebte Wohnqualität zu erreichen und die fußläufigen Verbindungen angemessen zu gestalten, soll das Innere des Plangebietes vom Fahrverkehr freigehalten werden.

3.1 Nutzung

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der in der Umgebung vorhandenen Bebauung und Nutzung soll die Wohnnutzung im Plangebiet erhalten bzw. weiterentwickelt werden; in diesem Sinne sieht der Bebauungsplan hier ein Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO vor.

Die Nähe zu Ladengeschäften, Dienstleistungen usw. soll genutzt werden, um auch älteren Menschen hier relativ ruhiges und dennoch zentrumsnahes Wohnen zu ermöglichen.

Das mögliche Maß der Nutzung ist vorgegeben durch:

- die zulässige Grundfläche,
- die Höhe der Baukörper: hierzu sind in den einzelnen überbaubaren Flächen unterschiedliche Angaben zur zulässigen Firsthöhe eingetragen, die sich aus dem vorhandenen Gelände und einer gewünschten Abstufung von Norden nach Süden anhand des Wettbewerbsergebnisses ergeben.

Für das Gebäude Ziegelgartenstraße 7 ist im wesentlichen die bestehende Nutzung (Art und Maß) festgesetzt worden.

3.2 Verkehr

Das Plangebiet ist an die Ziegelgartenstraße angebunden. Die Zufahrt und Abfahrt soll überwiegend über den östlichen Teil der Ziegelgartenstraße erfolgen. Die Ziegelgartenstraße ist in die Tempo 30 km/h - Zone einbezogen. Der Bereich, in dem die Fußwegebeziehungen über die Ziegelgartenstraße führen, wird durch gestalterische Maßnahmen besonders hervorgehoben.

Die Gehwege durch das Gebiet schaffen die Verbindung zwischen Ziegelgartenstraße und Stuttgarter Straße sowie zwischen Ziegelgartenstraße und Gerberstraße über den Parkplatz Sämann. Die Gehwege innerhalb des Gebietes sind teils als öffentliche, teils als private Wege festgesetzt.

Der mittlere Weg (Wohngasse) dient gleichzeitig als Not-Zufahrt (Feuerwehr, Krankenwagen) und ist für die Allgemeinheit zugänglich. Für alle festgesetzten Gehwege liegt die Verkehrssicherungspflicht und die Unterhaltung bei der Stadt Vaihingen an der Enz.

Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich in der Tiefgarage untergebracht. Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Die Lage der Tiefgaragen-Zufahrt ist so gewählt worden, daß dadurch die Fußgängerverbindungen möglichst wenig gestört werden.

Die Tiefgaragenzufahrt ist außerdem so konzipiert, daß von hier aus die benachbarten Grundstücke (Flst. 200 - 202/1) mit erschlossen werden können.

Die Lage der Tiefgarage unter dem Wohnweg und z.T. unter den Gebäuden bewirkt eine möglichst geringe zusätzliche Versiegelung der Oberfläche.

3.3 Gestaltung

Die Festsetzungen, welche die Gestaltung betreffen, beziehen sich auf das Wettbewerbsergebnis. Sowohl die relativ flache Dachneigung als auch das zurückgesetzte Dachgeschoß sind als wichtige Merkmale der preisgekrönten Arbeit in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen worden.

Die geplante Bebauung nimmt insgesamt den Maßstab der umgebenden Geschoßwohnungsbauten auf, stellt aber durch die oben erwähnten Merkmale neue Gestaltungsfaktoren in den Vordergrund.

3.4 Freiflächengestaltung

Neben den über- bzw. unterbauten Flächen gibt es im Bebauungsplangebiet verhältnismäßig günstige Freiflächenanteile, die besonders den Wohnseiten der Gebäude vorgelagert sind.

Am Eingang ins Gebiet sowie am Ausgang bzw. Übergang zum Parkplatz Sämann sind platzartige Freiflächen vorgesehen, die einer besonderen Gestaltung bedürfen. Die Bepflanzung und Gestaltung der übrigen Freiflächen ist im Zuge der Baugenehmigungsplanung durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu regeln. Sowohl innerhalb des Gebietes als auch besonders in den Randbereichen (Übergängen zu angrenzenden Nutzungen) sind die grünplanerischen Aspekte von Bedeutung; auch die Wettbewerbsarbeit hat dies bereits gezeigt.

3.5 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Frischwasser ist mengen- und druckmäßig möglich.

Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet ist im allgemeinen Kanalisationsplan erfaßt. - Das Plangebiet ist teilweise überbaut. Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen sind die Kanalisationsleitungen, die den heutigen Anforderungen nicht mehr genügen, zu erneuern.

Grundwasserschutz

Das Gebiet liegt in der Zone IIIa des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes Vaihingen.

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude bzw. der Kanäle ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die EVS AG.

3.6 Flächenbilanz / Planungsstatistik

Das Bebauungsplangebiet ist ca. 0,82 ha groß. Die einzelnen Flächen verteilen sich dabei folgendermaßen:

Besonderes Wohngebiet:	6.270 m ²
Verkehrsfläche:	1.850 m ²
Grünfläche:	90 m ²
insgesamt:	8.210 m ²

4.0 Bodenordnung

Da der größte Teil des Plangebietes im Besitz eines Eigentümers ist, sind lediglich grenzregelnde Maßnahmen zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Vaihingen an der Enz, der die übrige Fläche gehört, erforderlich.

5.0 Kosten

Für die im Bebauungsplangebiet anfallenden Maßnahmen ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Die Herstellungskosten für die privaten, aber für die Allgemeinheit zugänglichen Verkehrsflächen übernimmt der Bauträger, Verkehrssicherungspflicht und Unterhaltung liegen nach Fertigstellung bei der Stadt Vaihingen an der Enz.

Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen	ca. DM 125 000,-
Wasserversorgung	ca. DM 15 000,-
Kanalisation	ca. DM 10 000,-

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, den 23.03.1992 / 01.04.1992
Stadtplanungsamt

i.A. Spangenberg